

INVITO AD OFFRIRE

**Locazione di un terreno ubicato nel
Comune di Trieste a Villa Opicina
di mq 1.219 a uso hobbistico**



INVITO AD OFFRIRE

Ferservizi S.p.A.

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, interamente versato, R.E.A. n. 741956 codice fiscale/partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 04207001001, in nome e per conto di Rete Ferroviaria Italiana SpA - (di seguito più brevemente denominata RFI).

RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione di un immobile sito nel Comune di Trieste a Villa Opicina, costituito da un terreno di superficie complessiva pari a mq 1.219 censito oggi al catasto terreni del Comune di Trieste al foglio di mappa n. 5 particelle 2619/4 – 2619/6 – 2950/20. Il terreno dovrà essere adibito ad uso hobbistico con esclusione di qualsiasi attività riconducibile alla disciplina vincolistica delle Leggi 3 maggio 1982, n. 203 e s.m.i. (norme sui contratti agrari) e 27 luglio 1978, n. 392 (norme sulla locazione commerciale).

I documenti allegati al presente bando, di seguito sinteticamente elencati, meglio definiscono l'oggetto della locazione:

- A. Modello di offerta;
- B. Mappa catastale;
- C. Schema di contratto di locazione.

Canone annuo a base dell'offerta

Euro 805,00

(Euro ottocentocinque/00) ESENTE IVA

La locazione sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile in locazione attualmente si trova e sarà di tipo civilistico, soggetta alle norme del codice Civile (artt. 1571 e seguenti).

La locazione avrà durata di anni 6 non rinnovabili.

Il contratto ha per oggetto un'area e pertanto i corrispettivi sono esenti da IVA e sarà soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi degli artt. 5 e 40 e dell'art. 5 della Tariffa, Parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e successive modificazioni ed integrazioni. Il conduttore dovrà rispettare quanto prescritto dalla Società proprietaria, espressamente riportato nello schema di contratto di locazione allegato al presente invito ad offrire sub lettera "C", e di seguito indicato - a titolo meramente indicativo e non esaustivo:

- In deroga a quanto previsto dall'art. 1576 c.c., devono essere eseguite a cura e spese del conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c., gli adeguamenti imposti per legge e gli interventi di manutenzione straordinaria;
- Richiesta della preventiva autorizzazione a RFI S.p.A. per l'effettuazione di eventuali migliorie o addizioni;
- Divieto di sublocazione totale e parziale e divieto di cessione del contratto;
- Facoltà per le parti di recesso anticipato con preavviso di sei mesi;
- Obbligo di stipulare direttamente con i fornitori i contratti di somministrazione delle utenze ovvero, qualora non sia possibile, di corrispondere la quota parte di competenza, comunicata dal Locatore;
- Obbligo di costituire un deposito cauzionale pari a 6 mensilità di canone;
- Assolvere al pagamento dell'Imposta di bollo;
- Divieto di deposito di materie pericolose e/o insalubri, rifiuti speciali, combustibili ecc. all'interno del terreno locato;
- Divieto di convogliamento delle acque meteoriche o di qualsiasi altro genere verso la restante proprietà ferroviaria;
- Divieto di esposizione di alcun tipo di pubblicità nel terreno locato;
- Osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza, prevenzione danni infortuni, incendi e tutela ambientale, nonché pieno rispetto delle norme di sicurezza di cui al DPR 753/80.

ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE OFFERTO IN LOCAZIONE È LIBERO

Chiunque intenda aderire al presente Invito ad Offrire potrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, a fermo ed irrevocabile per un periodo di 60 (sessanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte, redatta secondo le modalità di seguito indicate.

1. Contenuto, compilazione e modalità di presentazione dell'Offerta

A) Contenuto dell'Offerta e Garanzie

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'aggiudicazione, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente procedura, **un assegno circolare non trasferibile intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. pari al 20% (venti per cento) del canone annuo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.**

La garanzia prestata sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari, a seguito della comunicazione di esclusione, entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla conclusione della procedura di aggiudicazione di cui al successivo punto 2, ed al concorrente aggiudicatario sarà imputata a titolo di acconto sul canone all'atto della stipulazione del contratto.

Nessun interesse spetta ai concorrenti sulle somme costituenti il deposito cauzionale.

L'offerta, da compilare utilizzando il modello allegato A, deve contenere:

- 1) se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 c.c. e seguenti;
- 2) se presentata da persona giuridica, oltre all'esatta ragione/denominazione sociale ed al codice fiscale e partita IVA, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società;
- 3) In entrambi i casi l'offerta deve contenere la dichiarazione del soggetto interessato, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, da cui risulti di non aver subito condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per i seguenti reati:
 - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del D.P.R. n. 309/1990, dall'articolo 291-quater del

D.P.R. n. 43 del 1973 e dall'articolo 260 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;

- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del Decreto Legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

I soggetti interessati dichiarano inoltre ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000:

- 4) di non essere sottoposti a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13,14,15,16 e 45 del d.lgs. 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 32 *ter* e 32 *quater* del Codice Penale e ai sensi del d.lgs. 231/2001 o relativi certificati;
- 5) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione e di non essere sottoposto ad altre procedure concorsuali o similari o comunque ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- 6) di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- 7) di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- 8) la porzione immobiliare per la quale l'offerta viene presentata, riprodotte l'indicazione fattane nel presente Invito;

- 9) il prezzo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per il Locatore;
- 10) che l'offerta è incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 60 (sessanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- 11) di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Invito ad Offrire e di approvarne tutte le relative condizioni;
- 12) di aver visitato l'immobile, come da verbale di sopralluogo da allegare alla domanda, e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta, nonché di essere consapevole che attualmente è idoneo, necessitando di attività di adeguamento;
- 13) di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale e urbanistica dell'immobile e quelle relative ad aspetti che possano incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;
- 14) di essere ben consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto di locazione non potrà essere stipulato, ovvero, se già stipulato, potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- 15) gli estremi della garanzia prestata;
- 16) l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni;
- 17) per le persone fisiche e le ditte individuali, l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e/o dell'impresa individuale ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196/2003;
- 18) la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

I reati di cui al precedente punto 3) costituiscono causa ostativa alla partecipazione alla gara, alla stipula e alla prosecuzione del contratto, quando riguardano anche uno soltanto dei seguenti soggetti:

- a) in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico (se presente);
- b) in caso di società in nome collettivo, i soci, il direttore tecnico (se presente);
- c) in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente);
- d) se si tratta di altro tipo di società o di un consorzio, gli amministratori o in alternativa i membri del consiglio di gestione muniti di potere di rappresentanza; il

direttore tecnico (se presente); il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza persona fisica in caso di società con meno di quattro soci; i documenti di gara possono prevedere che la verifica sia estesa anche ai seguenti soggetti: l'istitutore (se presente); il direttore generale di cui all'art. 2396 c.c. (se presente); il procuratore che sottoscrive l'offerta e/o il contratto in nome e per conto dell'aggiudicatario, ovvero, ove previsto contrattualmente, assume il ruolo di referente verso il Committente in corso di esecuzione.

Non saranno prese in considerazione offerte di importo inferiore al prezzo base.

Per la compilazione dell'offerta deve essere utilizzato lo schema allegato (sub. lett. A) al presente Invito. Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse offerte per telegramma o via fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili solo mediante riferimento ad altre offerte proprie o di terzi.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare o per conto terzi.

B) Compilazione e Presentazione dell'Offerta

L'offerta, comprensiva della garanzia prestata, dovrà essere redatta in lingua italiana.

L'offerta, unitamente alla garanzia prestata, dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura **"Offerta per la locazione di un Immobile sito nel Comune di Trieste a Villa Opicina"**

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio, in alto a sinistra la seguente dicitura: **"Selezione per la locazione di un Immobile sito nel Comune di Trieste a Villa Opicina"**

Nella medesima busta, sul lembo di chiusura, dovrà altresì essere indicato il nome ed il cognome, se persona fisica, ovvero la denominazione/ragione sociale, se persona giuridica, nonché l'indirizzo del mittente.

Il plico, come sopra confezionato, dovrà essere inviato al seguente indirizzo:

**Notaio Dott. Luciano Perri
Via Pierluigi da Palestrina n. 4 - 34133 -Trieste**

L'offerta potrà essere inviata per posta mediante raccomandata A.R., tramite servizio autorizzato ovvero consegnata a mano e dovrà pervenire all'indirizzo sopra indicato

entro le ore 12:00 del giorno 23 ottobre 2018

L'offerta è vincolante per l'offerente e non revocabile per un periodo di 60 (sessanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte, di cui al presente punto.

L'invio della busta contenente l'offerta rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Ferservizi S.p.A. ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto. Le buste che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere aperte e saranno considerate come non consegnate.

2. Aggiudicazione e Adempimenti connessi

Ricevute le offerte, il Notaio procederà all'apertura delle buste in presenza di una Commissione appositamente costituita o di funzionari appositamente incaricati.

È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi S.p.A./R.F.I. S.p.A., a suo insindacabile giudizio, di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla locazione. Infatti, la ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi S.p.A./R.F.I. S.p.A. alcun obbligo o impegno alla locazione nei confronti dell'Offerente.

La procedura di selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il Notaio procederà all'apertura delle buste;
- il Notaio procederà alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti costituenti l'offerta e, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- il Notaio redigerà il verbale di ricognizione, nel quale saranno riportati gli elementi essenziali che caratterizzano il processo e provvederà alla sua registrazione;
- il Notaio trasmetterà il verbale e tutta la relativa documentazione alla Commissione;
- La Commissione sulla base del verbale consegnato dal Notaio redigerà la graduatoria finale.

La selezione della migliore offerta è effettuata con il criterio del prezzo più alto, in aumento rispetto al valore economico posto a base della selezione.

Sulla base della graduatoria redatta dalla Commissione, Ferservizi S.p.A. procederà a dare comunicazione della mancata assegnazione a tutti i concorrenti esclusi e, al contempo, alla comunicazione di attribuzione al miglior offerente.

La comunicazione di attribuzione al miglior offerente indicherà luogo, giorno e ora per la stipulazione del contratto che dovrà avvenire entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla comunicazione stessa.

La stipulazione del contratto di locazione avverrà nel luogo, giorno ed ora indicati nella predetta comunicazione da parte di Ferservizi S.p.A.

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipulazione del contratto di locazione, il futuro contraente dovrà presentare la seguente documentazione:

- nell'ipotesi di persona fisica, certificato originale dell'atto di nascita di data non anteriore ai 6 (sei) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del contratto di locazione, da cui risulti che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 c.c. e seguenti nonché certificato originale del casellario giudiziale e dei carichi pendenti;
- se persona giuridica, l'originale del Certificato Camerale di Vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A., di data non anteriore a 3 (tre) mesi rispetto a quella fissata per la stipulazione del contratto di locazione, dal quale risulti che la Società non è stata messa in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo né amministrazione controllata nell'ultimo quinquennio e che non è, altresì, in corso alcuna delle suddette procedure. Tale documentazione dovrà essere completata dal certificato originale del Casellario Giudiziale del Rappresentante Legale della Società stessa;
- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale;
- eventuali deleghe o procure a sottoscrivere;
- copia del documento valido e codice fiscale.

Qualora, entro il termine indicato, il soggetto risultato miglior offerente non si presenti per la stipula del contratto nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto. In tal caso, ovvero nell'ipotesi di espressa rinuncia, Ferservizi S.p.A., in nome e per conto di R.F.I. S.p.A., incamererà la garanzia prestata, per violazione degli obblighi di correttezza e buona fede di cui all'art. 1337 c.c., e verrà eventualmente attivata la procedura nei confronti del secondo offerente.

L'assegnazione al migliore offerente potrà intervenire solo a seguito della approvazione, da parte delle competenti strutture di Ferservizi S.p.A./R.F.I. S.p.A.

Ferservizi/R.F.I. S.p.A. si riservano, a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse e di sospendere, interrompere o modificare la procedura, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.

Il presente avviso costituisce Invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile.

Sarà possibile procedere all'individuazione del contraente mediante la procedura di invito ad offrire anche se sarà presentata una sola offerta valida purché superiore o pari al prezzo base.

In caso di parità di offerte, risultanti dalla graduatoria redatta dalla Commissione, Ferservizi S.p.A. comunica ai relativi offerenti, a mezzo di lettera raccomandata 1A/R, anticipata via fax ovvero a mezzo pec, che sarà data loro la possibilità di effettuare un solo rilancio in forma segreta ed in busta chiusa da inoltrare presso l'indirizzo del notaio indicato entro la data precisata nella comunicazione, mediante la presentazione di un'offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile avente lo stesso termine di validità di quella già presentata. Le nuove offerte trasmesse al notaio incaricato seguiranno l'iter ordinario sopra descritto. In mancanza di offerte migliorative, il Notaio incaricato procederà alla selezione mediante sorteggio delle offerte presentate nella prima fase e di tale attività si farà menzione nel relativo verbale.

Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali"). Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei soggetti che hanno fatto pervenire la propria offerta e della loro riservatezza. I dati potranno essere comunicati alle società del Gruppo FS Italiane. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di selezione dell'offerta, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il soggetto interessato potrà far valere i propri diritti previsti dall'articolo 7 del decreto 196/2003, nei confronti di Ferservizi S.p.A.

Per tutte le informazioni relative alla presente procedura contattare:

**FERSERVIZI S.p.A. Zona Nord Est – Sede di Trieste
Via Giulio Cesare, 5- 34123 TRIESTE**

I funzionari incaricati quali referenti sono:

sig.ra Leda Bobbo - telefono 0409857251

sig.ra Doriana Cavallaro - telefono 0409857575

Allegati:

- A) modello di offerta;**
- B) mappa catastale;**
- C) schema di contratto di locazione.**

Allegato A

Offerta per la locazione di
ubicato in

- a) Sottoscritto/anato/a a il
....., C.F.
residente in
- b) in qualità di.....della
Società..... C.F./P.IVA.....
(allegare documento/visura camerale aggiornata);
.....

per la locazione degli Immobili di cui sopra che intende destinare a offre il
prezzo a corpo di €. (Euro), accettando senza
eccezioni o riserve tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite dall'Invito ad offrire dichiara altresì
di approvare le seguenti condizioni:

1. l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo Ferservizi S.p.A./Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (di seguito indicata brevemente RFI S.p.A.) alle quali rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla locazione;
2. gli Immobili verranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, dovendosi intendere per migliore offerente il soggetto che abbia presentato l'offerta più elevata tenendo conto che in caso di parità d'offerte si osserverà quanto espressamente previsto nell'Invito ad Offrire;
3. l'aggiudicatario non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi S.p.A./RFI S.p.A., della facoltà insindacabile di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla locazione;
4. non si darà luogo alla restituzione della garanzia prestata nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto nei termini e secondo le modalità indicate da Ferservizi S.p.A./RFI S.p.A.

Con la sottoscrizione della presente, l'Offerente espressamente dichiara, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000:

- di non aver subito condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per i quei reati previsti al punto 1. n. 3) lettere da a) a g) dell'invito ad offrire;

- (se persona giuridica) di non essere sottoposto a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 45 del D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 32 *ter* e 32 *quater* del Codice Penale e ai sensi del D.Lgs. 231/2001; (se persona fisica) di non trovarsi nella condizione di inabilitazione/interdizione;
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione e di non essere sottoposto ad altre procedure concorsuali o similari o comunque ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- di aver visitato l'immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta, nonché di essere consapevole che attualmente non è idoneo, necessitando attività di adeguamento. A tal proposito allega attestato di visita dei luoghi.

Con la sottoscrizione della presente offerta l'Offerente, inoltre, espressamente dichiara:

- di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, le prescrizioni in materia urbanistica che possono incidere sulla destinazione d'uso degli Immobili;
- di essere ben consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il/i contratto/i di locazione non potrà essere stipulato, ovvero, se già stipulato, potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo pari a giorni 60 (sessanta), decorrenti dallo spirare del termine ultimo per la presentazione della stessa.

La garanzia di € (euro/00), pari al 20% (ventipercento) del prezzo base, è stata costituita mediante assegno circolare n..... (indicare le coordinate bancarie – Codice IBAN – ai fini della restituzione, in caso di mancata aggiudicazione).

La persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa è il Sig.
Tel.....

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzoe-mail - pec

Con la sottoscrizione della presente si rilascia autorizzazione al trattamento dei dati personali/societari ai sensi e per gli effetti degli artt. 23 e 25, 26 e 27 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, il "Codice in materia di protezione dei dati personali".

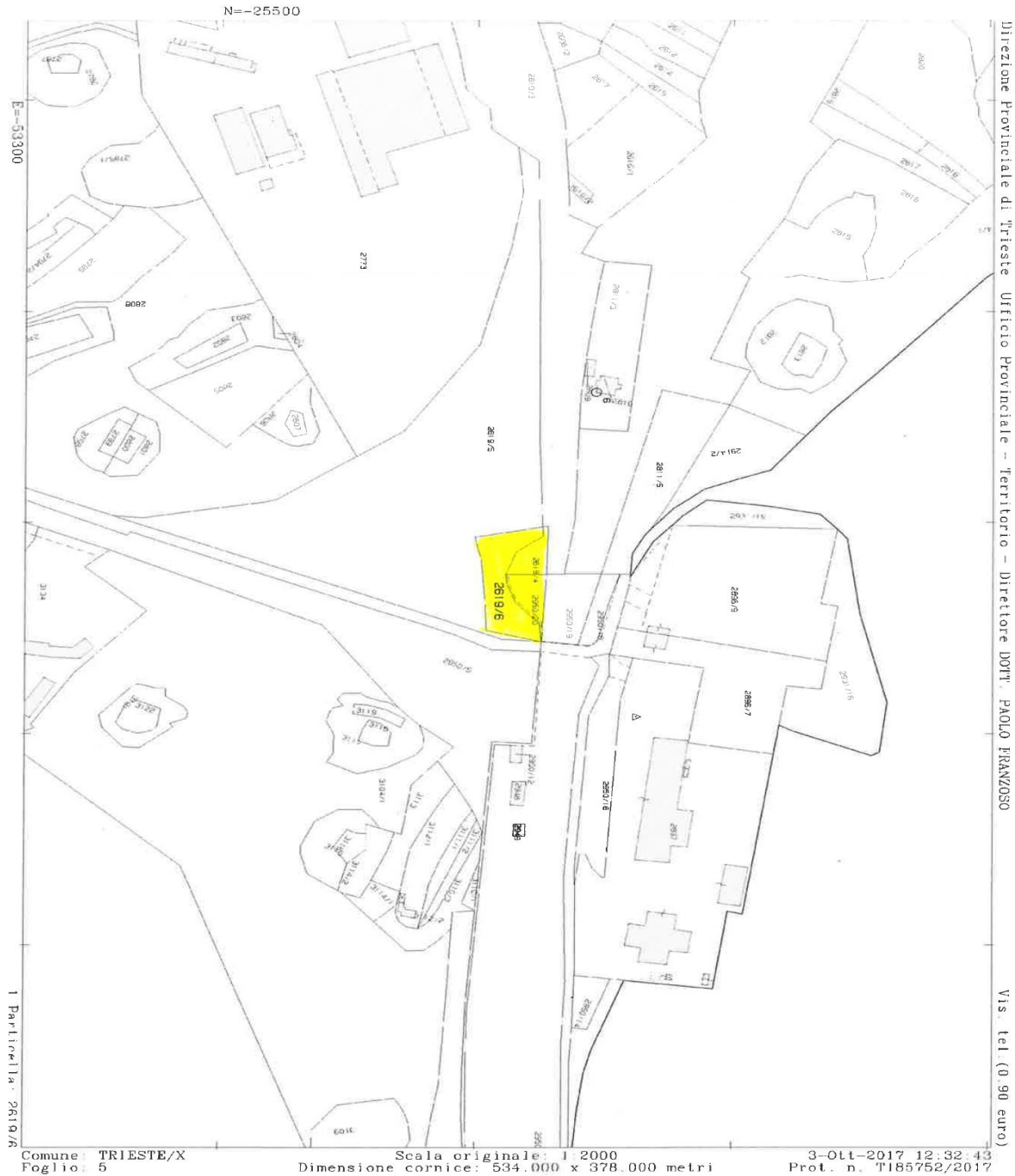
FIRMA (leggibile)

.....

Istruzioni per la compilazione dei punti a), b):

- a) Da compilare sempre a cura di chi presenta l'offerta;
- b) Da completare solo per le offerte presentate da persone giuridiche, per le quali va indicato l'organo cui compete la rappresentanza legale (Allegare copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società).

Allegato B



Allegato C

CONTRATTO DI LOCAZIONE CIVILISTICA DI UN TERRENO DI PROPRIETÀ DI RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. SITO NEL COMUNE DI TRIESTE A VILLA OPICINA

TRA

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n° 1, capitale sociale € 31.525.279.633,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 01585570581, P. IVA 01008081000, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (REA) di Roma al n. 758300, (società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 *sexies* del codice civile e del D.Lgs. n. 112/2015), di seguito più brevemente denominata "RFI", ovvero "LOCATORE" - per la quale interviene Ferservizi S.p.A., con sede in Roma-Piazza della Croce Rossa, 1, capitale sociale € 8.170.000,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma-codice fiscale e P. IVA 04207001001- R.E.A. 741956 (società per azioni con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.)- nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di RFI in virtù del contratto per Servizi Immobiliari sottoscritto l'11 aprile 2013 e rubricato al N° 1/2013- Rubrica Rete Ferroviaria Italiana (RFI) S.p.A.-Direzione Affari Legali e Societari e, per essa la responsabile della Sede di Trieste, in persona della sig.ra Antonia Marù, nata a Gela (CL) il 25/02/1960 giusta i poteri alla stessa conferiti con procura rilasciata dall'Amministratore Delegato *pro tempore* di Ferservizi S.p.A. per atti Notaio dott. Paolo Castellini classificata al numero 81904 Rogito n. 22201 di data 24/10/2016 e comunicazione conferimento poteri per agire in nome e per conto di RFI di data 06/04/2017

E

il sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, il quale esibisce il documento di identità: C.I. n. _____ rilasciato da Comune di _____, che interviene nel presente atto in proprio, di seguito anche più brevemente denominato "CONDUTTORE" o, singolarmente, come la "Parte" e, congiuntamente, come le "Parti".
Si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1

Premesse

Le premesse e i documenti richiamati, ancorché materialmente non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2

Oggetto

Il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, il terreno sito nel Comune di Trieste; identificato al Catasto Terreni del Comune di Trieste – Sezione di Villa

Opicina - Foglio 5 – particelle 2619/4 – 2619/6 – 2950/20, di seguito più brevemente denominato “Immobile”.

L’immobile è individuato nella banca dati informatica di RFI con i seguenti codici: Oggetto Architettonico (OA) FS01T00337774 e Oggetto Locativo (OL) FS01/LO8041/T0054947 - Oggetto Architettonico (OA) FS01T00337688 e Oggetto Locativo (OL) FS01/TR8056/T0214766 - Oggetto Architettonico (OA) FS01T00337788 e Oggetto Locativo (OL) FS01/LO8041/T0214879.

L’Immobile è meglio individuato, evidenziato in giallo, nella Planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera A per costituirne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 3

Destinazione d’uso

L’Immobile si intende destinato esclusivamente a uso hobbistico. È fatto divieto al CONDUTTORE di mutarne anche solo temporaneamente o parzialmente la destinazione d’uso. Ogni diversa utilizzazione dell’Immobile, anche solo temporanea, determinerà la risoluzione di diritto del presente Contratto ex art. 1456 c.c.

Le Parti contraenti si danno reciprocamente atto che, in ragione dell’uso assentito dell’Immobile non trova applicazione la disciplina vincolistica di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 4

Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio il _____ e pertanto scadrà definitivamente il _____, senza necessità di disdetta alcuna.

ARTICOLO 5

Canone

Il canone annuo di locazione è pattuito in € _____ (euro _____/00), in esenzione IVA ai sensi dell’articolo 35 bis della Legge 154/89, da pagarsi in un’unica rata annuale anticipata, da corrispondere entro il giorno 25 del primo mese di ciascuna annualità contrattuale, oltre al rimborso spese per eventuali oneri accessori e quant’altro a carico del CONDUTTORE in base alla legge o alle consuetudini.

I pagamenti verranno effettuati, a fronte di fatture anticipate o di avviso di fattura, sul conto corrente postale intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., utilizzando preferibilmente gli appositi bollettini prestampati trasmessi con le fatture sul conto corrente che RFI intrattiene presso Poste Italiane S.p.A., IBAN IT03A0760103200000016527020.

La mancata ricezione della fattura ovvero dei bollettini non potrà costituire motivo per il mancato o ritardato pagamento che dovrà comunque essere effettuato nel rispetto del termine sopra indicato. Le Parti convengono che il mancato, inesatto o ritardato pagamento di due annualità di canone, o il mancato, inesatto o ritardato pagamento degli oneri accessori per un importo pari a quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell’articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento dell’eventuale maggior danno.

Le Parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente e senza

necessità di richiesta da parte del LOCATORE nella misura del 100% delle variazioni, solo se positive, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato sulla variazione del mese di _____ su _____

ARTICOLO 6

Interessi di mora

Il CONDUTTORE non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone o degli oneri accessori oltre i termini stabiliti, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il ritardato pagamento comporterà l'automatica costituzione in mora del CONDUTTORE. La misura degli interessi di mora è pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea maggiorato di 8 (otto) punti percentuali (d.lgs. 9 ottobre 2002 n° 231 art. 5) e comunque nei limiti di legge.

ARTICOLO 7

Restituzione Immobile

Il CONDUTTORE dichiara di aver esaminato l'Immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso previsto dal presente Contratto e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del Contratto sgombrando da persone e cose nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deterioramento risultante dall'uso.

In caso di ritardata riconsegna dell'Immobile alla scadenza, il CONDUTTORE sarà tenuto al pagamento di una penale pari a 5 (cinque) volte l'ultimo canone vigente ragguagliato a giornata, oltre ad una indennità pari al canone, salvo il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 8

Uso e manutenzione

L'Immobile ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal CONDUTTORE che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

L'Immobile è locato nello stato di fatto in cui si trova; ogni intervento, sia di adeguamento alle normative vigenti che di adattamento necessari alla destinazione d'uso prevista, è a totale cura e spese del CONDUTTORE, come rimane a sua cura e spese la recinzione del terreno (e la rimozione a fine locazione) nel rispetto delle prescrizioni impartite da RFI al momento della sottoscrizione del verbale di consegna.

Sono a carico del CONDUTTORE la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c.

In deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., debbono essere eseguite a cura e spese del CONDUTTORE le innovazioni imposte per legge, anche in materia di tutela e salvaguardia ambientale, e tutti gli interventi di manutenzione straordinaria.

Il LOCATORE potrà, in caso di inadempienza del CONDUTTORE, sostituirsi a quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.

In deroga all'art. 1584 c.c. il CONDUTTORE non avrà diritto ad alcuna riduzione del

corrispettivo anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni.

Tutti i lavori diversi da quelli di ordinaria manutenzione dovranno comunque essere sottoposti alla preventiva autorizzazione scritta del LOCATORE, che ne prescriverà gli standard progettuali.

Eventuali lavori da eseguire dovranno essere progettati e diretti da un Tecnico abilitato, di fiducia del CONDUTTORE che ha l'obbligo a propria cura e spese di richiedere le eventuali autorizzazioni o permessi di competenza delle autorità locali, secondo la normativa vigente. Il progetto dovrà essere preventivamente approvato da RFI.

Il CONDUTTORE si obbliga a mantenere l'Immobile in condizioni di massimo decoro e ad osservare e a far rispettare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la tutela ambientale, la prevenzione dei danni, degli infortuni, degli incendi, impegnandosi altresì ad ottemperare, a propria cura e spese, a tutte le prescrizioni comunque impartite al riguardo dalle pubbliche Autorità, esonerando RFI e FERSERVIZI S.p.A. da ogni responsabilità.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispettare e far rispettare nell'uso dell'Immobile le disposizioni di legge, anche in materia di salvaguardia e tutela ambientale, e regolamentari per la sicurezza; in particolare, si obbliga ad osservare le disposizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

Del presente patto le Parti hanno tenuto conto in sede di determinazione del canone di locazione.

ARTICOLO 9

Migliorie e addizioni

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile per tutte le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, anche con il consenso di RFI, quest'ultimo al termine della locazione potrà, a sua insindacabile scelta, chiedere la rimessione in pristino stato dell'Immobile ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite.

In ogni caso il CONDUTTORE espressamente accetta che nulla gli spetterà, anche in caso di anticipata risoluzione del Contratto, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso per le migliorie e addizioni apportate all'Immobile.

ARTICOLO 10

Deposito Cauzionale

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente Contratto il CONDUTTORE ha costituito il deposito cauzionale di € _____ (euro _____/00) corrispondente a sei mensilità di canone, mediante versamento su c/c postale IBAN IT12D0760103200000063057004, intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. Detto importo verrà restituito al termine della locazione, comprensivo degli interessi legali maturati, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di tutte le obbligazioni nascenti dal presente Contratto.

Il CONDUTTORE, qualora risulti inadempiente, è tenuto al pagamento delle spese legali, anche stragiudiziali, nonché delle spese e/o delle commissioni relative ad eventuali interventi effettuati da terzi, per conto di RFI, per il recupero del credito.

ARTICOLO 11

Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato

E' fatto divieto al CONDUTTORE di cedere il presente contratto, di sublocare anche parzialmente l'Immobile, di darlo in locazione o comodato parziale o totale.

La violazione di uno qualunque di tali divieti produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ex articolo 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del CONDUTTORE.

ARTICOLO 12**Cessione del contratto**

Il LOCATORE si riserva la facoltà di cedere il presente Contratto. Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1406 e 1407 c.c., il CONDUTTORE presta sin d'ora la propria incondizionata accettazione alla cessione.

ARTICOLO 13**Recesso**

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere dal presente Contratto dandone comunicazione al LOCATORE mediante lettera raccomandata A.R., almeno 6 mesi prima dalla data di recesso

ARTICOLO 14**Clausola risolutiva espressa**

A norma dell'art.1456 c.c., il cambio di destinazione d'uso anche solo temporaneo (art. 3), il mancato pagamento anche non consecutivo pari a due mensilità del canone di locazione (art. 5), divieto di cessione del Contratto, sublocazione e comodato (art. 11), il difetto di trasparenza (successivo art. 18) produrranno *ipso iure* la risoluzione del Contratto.

A tal fine il LOCATORE dovrà comunicare al CONDUTTORE con lettera Raccomandata AR l'intenzione di avvalersi della clausola e l'effetto risolutivo si produrrà in conseguenza della ricezione della comunicazione.

In tutti i casi di risoluzione del Contratto RFI provvederà a incamerare il deposito cauzionale, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

ARTICOLO 15**Facoltà di accesso - Ispezione**

Durante la locazione il LOCATORE o suo incaricato possono visitare/ispezionare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso e controllare che il CONDUTTORE osservi tutti gli obblighi che gli incombono per legge o per Contratto. L'accesso/ispezione è effettuato previa comunicazione al CONDUTTORE ed in presenza dello stesso.

ARTICOLO 16**Divieto di pubblicità**

È fatto divieto assoluto al CONDUTTORE di far installare, sull'Immobile oggetto del presente Contratto, impianti o messaggi pubblicitari, in quanto lo sfruttamento pubblicitario è riservato a RFI che lo esercita direttamente o mediante propri concessionari.

ARTICOLO 17

Responsabilità per danni

Il CONDUTTORE è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile dei danni, diretti ed indiretti, arrecati a terzi ai sensi dell'articolo 2051 c.c.

Il CONDUTTORE è altresì responsabile per il deterioramento e per tutti i danni alla cosa locata, che avvengano nel corso della locazione.

Il CONDUTTORE è responsabile sia verso RFI che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'utilizzo dell'Immobile locato: incendio, danno ambientale, smaltimento rifiuti, spandimento di acque, etc.

ARTICOLO 18**Clausola di trasparenza e rinvio al Codice Etico**

Il CONDUTTORE espressamente ed irrevocabilmente:

- a) dichiara che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del presente Contratto;
- b) dichiara di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o attraverso imprese controllate o collegate, somme e/o altri corrispettivi a titolo di intermediazione o simili e comunque volte a facilitare la conclusione del Contratto stesso;
- c) si obbliga a non versare ad alcuno, a nessun titolo, somme finalizzate a facilitare e/o rendere meno onerosa l'esecuzione e/o la gestione del presente Contratto rispetto agli obblighi in esso assunti, né a compiere azioni comunque volte agli stessi fini.

Nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi dei commi precedenti, ovvero il CONDUTTORE non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del presente Contratto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del LOCATORE.

Resta convenuto che le prestazioni oggetto del presente contratto dovranno essere eseguite, sempre ed in ogni caso, nell'ottica di salvaguardare l'immagine ed il prestigio di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane nel suo complesso. A tal fine il CONDUTTORE espressamente dichiara di ben conoscere le prescrizioni contenute nel Codice Etico adottato dal Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane visionabile sul sito www.fsitaliane.it al fine di uniformare, ove compatibile, il proprio comportamento ai criteri in esso previsti.

ARTICOLO 19**Foro competente**

Resta convenuto fra le Parti che tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere tra le stesse, comunque derivanti dal presente Contratto, saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro ove è ubicato l'Immobile.

ARTICOLO 20**Elezione di domicilio e comunicazioni**

Agli effetti giudiziari le Parti dichiarano il proprio domicilio come segue:

- RFI S.p.A. Piazza della Croce Rossa, 1- 00161 ROMA,
- _____

con l'intesa che, ove quest'ultimo venisse a mancare, il domicilio stesso si intenderà trasferito presso il Comune di Trieste.

Agli effetti amministrativi RFI dichiara il proprio domicilio presso gli uffici di FERSERVIZI S.p.A. della Zona Territoriale Nord-Est - Sede di Trieste siti in Via Giulio Cesare n. 5, 34123 TRIESTE.

Ogni ulteriore comunicazione inerente e conseguente al presente Contratto dovrà essere inviata a mezzo di comunicazione scritta indirizzata al domicilio speciale che le Parti eleggono in:

- RFI S.p.A. c/o FERSERVIZI S.p.A. della Zona Territoriale Nord-Est - Sede di Trieste, via Giulio Cesare n. 5 - 34123 TRIESTE

ARTICOLO 21

Oneri fiscali e spese postali

Il presente Contratto, avente per oggetto prestazioni i cui corrispettivi sono esenti da IVA, è soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi degli artt. 5 e 40 e dell'art. 5 della Tariffa, Parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali modifiche del regime fiscale non daranno luogo, in nessun caso, a variazioni dei corrispettivi pattuiti.

Le spese postali per l'invio dei bollettini per il pagamento del canone, dei conguagli e degli oneri accessori, degli avvisi di fattura e delle fatture sono a carico del CONDUTTORE. Resta convenuto che gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente Contratto, sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. L'imposta di bollo è a carico del CONDUTTORE.

ARTICOLO 22

Trattamento dei dati ex D.Lgs. 196/03

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, il CONDUTTORE dichiara di aver preso visione e di conoscere il contenuto dell'Informativa di cui all'Allegato sub B). Pertanto il Conduttore, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 23 e 25 del citato decreto legislativo, attesta il proprio consenso affinché venga effettuato da parte del LOCATORE il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi secondo quanto scritto nella menzionata informativa.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Allegati:

A- planimetria dell'Immobile locato,

B- Informativa sul trattamento dei dati personali

Agli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile Il CONDUTTORE dichiara di approvare specificatamente e senza riserve le disposizioni dei seguenti articoli di cui si trascrivono i titoli: articolo 3 (Destinazione d'uso);

articolo 5 (Canone);
articolo 6 (Interessi di mora);
articolo 7 (Restituzione immobile);
articolo 8 (Uso e manutenzione);
articolo 11 (Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato);
articolo 12 (Cessione del contratto);
articolo 15 (Facoltà di accesso-Ispezione);
articolo 16 (Divieto di pubblicità);
articolo 17 (Responsabilità per danni).

Trieste,

IL CONDUTTORE

(firma dei legali rappresentanti **autenticata**)